

売却済み市有地の現状(20131209)

○940 建売住宅



売却済み市有地の現状(20131209)

○1026、1027 建売住宅



売却済み市有地の現状(20131209)

○1163 建売住宅



売却済み市有地の現状(20131209)
○752 トラック駐車場(隣接地主への売却)



売却済み市有地の現状(20131209)
○762, 763 工場(隣接地主への売却)



売却済み市有地の現状(20131209)
○777 貨物駐車場及び物置(隣接地主への売却)



売却済み市有地の現状(20131209)
○755 空地



売却済み市有地の現状(20131209)
○766-2, 767-2 空地



売却済み市有地の現状(20131209)
○801 空地



売却済み市有地の現状(2013.1209)
○355 空地



売却済み市有地の現状(2013.1209)
○759 賃貸住宅



売却済み市有地の現状(2013.1209)
○772, 773 賃貸住宅



売却済み市有地の現状(2013.1209)
○783, 794 賃貸住宅



売却済み市有地の現状(2013.1209)
○795 賃貸住宅



売却済み市有地の現状(2013.1209)
○340 賃貸住宅



売却済み市有地の現状(2013.1209)
○9026, 1027 賃貸住宅



売却済み市有地の現状(2013.1209)
○1163 賃貸住宅



西成特区構想エリアマネジメント協議会 専門部会シンポジウム

『観光振興・地域資源活用専門部会』 2014年2月3日(月)

基調講演 地域資源活用専門部会について

- 区内不動産の概況とまちづくり
～不動産事業者ヒアリングより～
- 今後の検討の方向性
～各専門部会検討を受けた資源活用立案など～

近畿大学建築学部 寺川政司

区内不動産の概況とまちづくり

～不動産事業者ヒアリングより～

区内の不動産市場

→ まだまだ、悪化傾向にある

- ・ 阿倍野再開発の影響はほとんどない
- ・ 大きな動きは、北西部の公有地処分のみ
- ・ 戸建て建売住宅も完売が困難



区内不動産の概況とまちづくり

～不動産事業者ヒアリングより～

近頃の特徴 ～売買市場～

○商店街で目立つ中国資本の売買実績

- ・ カラオケ居酒屋などで利用
- ・ 独自の市場水準
- ・ 開店後もまちとのつながりが希薄



区内不動産の概況とまちづくり

～不動産事業者ヒアリングより～

これからのまちづくりへ (売買不動産の現場から)

→ 地域イメージの誘導も…

土地利用自由度の高い「準工業地域」より、むしろ
将来イメージを示した規制誘導も必要では…

～ 不動産取引上ネガティブな印象 ～



区内不動産の概況とまちづくり

～不動産事業者ヒアリングより～

近頃の特徴 ～賃貸市場～

○需要条件(入居者の経済条件)から
一定の家賃水準を形成

…立地・建物による賃料の差はほとんどない



区内不動産の概況とまちづくり

～不動産事業者ヒアリングより～

これからのまちづくりへ (賃貸不動産の現場から)

- 2階に目立つ賃貸住宅の空き室活用
…福祉政策と一体となった施策の検討
- 生活支援と一体となった住宅斡旋
…福祉事業者や福祉行政との連携

今後の検討の方向性
～各専門部会検討を受けた資源活用立案など～

観光振興専門部会より

【国際ゲストハウスエリアを目指して】

- ・宿泊施設新開設時の課題
…福祉住宅からの用途変更など（条例、旅館業法）
- ・商店街空き店舗を活用した拠点づくり
- ・道路空間の活用（社会実験など）

今後の検討の方向性
～各専門部会検討を受けた資源活用立案など～

環境・福祉専門部会より

- ・居場所づくり事業のサテライト拠点など
…身近な場所の居場所づくり



こども・子育て専門部会より

- ・プレーパーク拠点の候補地検討
…市有地の活用ほか用地検討
- ・プレーパーク地域サテライトの候補地検討
…地域施設（公園など）の活用など



今後の検討の方向性

～各専門部会検討を受けた資源活用立案など～

これからの検討 キーワード

【誘導する跡地活用】

- ・立地性を活かし、周辺地域に効果のある活用による活性化
- ・若い世代の流入を促進させることが大事

【リノベーションによる資源活用】

- ・物件の質を向上(風呂、トイレ、照明)で新たな活用(シェアハウス…など)
- ・関係法令の適正検討…建築・旅館・福祉など一体的な適正化

今後の検討の方向性

～各専門部会検討を受けた資源活用立案など～

これからの検討 キーワード

【安心・福祉のモデル地域づくり】

- ・西成特区を住まいと福祉の先進モデルに！
- ・生活力や知識を身につけるり…ケースワーカーとの連携
- ・身近な場所の安心居場所づくり

【地域資源マネジメント機構】

- ・すまい・不動産の様々な情報の発信・共有・マッチングなど
- ・特区構想(各専門部会)プロジェクト連携による一体構成